

**Il Giardino del Mondino**  
**Strada del Mondino – Castiglione T.se**

---

DESCRIZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA DELLE OPERE DI FINIZIONE  
PER LA COSTRUZIONE DELLE VILLETTE CON AUTORIMESSE INTERRATE -  
IN CASTIGLIONE T.SE STRADA DEL MONDINO LOTTO 19A

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - STRUTTURE IN ELEVAZIONE**

La costruzione sarà eseguita su strutture portanti in c.a. e laterizi in base ai calcoli delle opere in c.a. .

In particolare:

-i muri contro terra saranno in calcestruzzo con sistema di raccolta dell'acqua a monte attraverso un drenaggio posto al livello della fondazione e collegato alla rete di raccolta delle acqua piovana;

-le colonne in c.a. poseranno su plinti;

-le solette saranno in c.a. e laterizi;

-il tetto sarà eseguito in legno. La parte a vista della struttura della copertura dell'eventuale loggia è prevista in legno o struttura in c.a. a scelta della D.L. .

Le strutture di cui sopra verranno calcolate secondo la vigente normativa in materia ed in base alle norme tecniche per l'esecuzione delle opere in c.a. .

**COPERTURA**

Il manto di tegole in laterizio o in cemento colorato sarà posto sulla struttura portante opportunamente isolata termicamente (si prevede 14 cm di lana di roccia o materiale consimile) e microventilazione.

I faldali ed i canali di gronda saranno in lamiera di rame.

I pluviali saranno in lamiera di rame e/o in geberit. Con opportuni pozzetti di ispezione.

**MURI - COIBENTAZIONI - INTONACI**

Il solaio che confina con l'esterno sarà coibentato con adeguati materiali tipo polistirene espanso in lastre, o celenit od altro in modo da garantire quanto dettato dal L. 10/91, i successivi Decreti Legislativi 192/05, 311/06 e successive modifiche e integrazioni regionali.

I muri perimetrali di tamponamento a cassa vuota saranno eseguiti in parte con mattoni paramano ed in parte con mattoni semipieni, si esegue la rinzaffatura all'interno e si collegano con appositi ferri al muriccio interno. Nella cassa vuota sarà posto in opera materiale di isolamento termico (cm.10 in lana di vetro o consimile prevedendo una classe energetica A1). Si valuterà la fornitura e posa di cappotti isolanti per solai e murature per la risoluzione dei ponti termici.

I muri perimetrali verso l'intercapedine dei locali al piano interrato sono in muratura semplice eseguita con

mattoni semipieni, intonacati. In particolare il lotto 19 è fornito del sistema di soletta arieggiato (vespaio) per permettere la formazione di un locale tavernetta al piano interrato.

I muri interni saranno eseguiti con mattoni laterizi.

I muricci di separazione tra diverse unità immobiliari saranno eseguiti con due muricci adiacenti separati da uno strato di materiale isolante (cartongesso-lana vetro/roccia-cartongesso) o muratura monostrato specificatamente fornita.

I locali interni e scale saranno rifiniti lisci con intonaci premiscelati.

#### FACCIAE

Le facciate saranno eseguite in parte con mattoni pieni vecchio Piemonte "Ballatore" e/o in cemento a vista e/o in pietra di Luserna o consimile ed in parte con intonaci colorati graffiati o intonaci traspiranti colorati a scelta della D.L. .

I riquadri delle aperture saranno in mattone paramano, o in intonaco, o in legno, o in pietra di Luserna comunque come stabilito dalla D.L. .

Le eventuali ringhiere saranno in ferro colorate (due mani di smalto previa imprimitura di minio) o con parapetto in c.a. gettato a vista e/o prefabbricato, o in muratura a scelta della D.L.

#### SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno "Fanzola Fenster" o "Ormea serramenti" in pino siberiano o consimile, verniciati tinta naturale mordenzato con prodotti idrosolubili adatti alla posa del vetro camera. I serramenti delle camere da letto saranno dotati di scuri in legno di colore scelto dalla D.L., altri serramenti "a giorno" potranno essere senza scuri con vetro antisfondamento a scelta della D.L. .

Le porte e finestre saranno completi di tutti gli accessori utili al normale funzionamento e cioè: maniglie, maniglioni, apparecchi e dispositivi di manovra, maniglie come il mod. Milena o consimili.

I serramenti esterni dei locali riscaldati (tipo Fanzola Fenster 70 Project) avranno i vetri-camera di sicurezza *basso emissivi* (4+4acu/18argon/3+3be riferimento Ug 1.10) con tripla guarnizione.

Il portoncino di ingresso di ogni lotto sarà di sicurezza classe 3 Europa con rivestimento in legno tanganica o consimile, chiavistelli e rostri in acciaio.

#### SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne sono predisposte del contro telaio in legno ad un battente tamburate in legno tipo Logica, Logica 90 - 4 della FerreroLegno o consimile saranno, a pannello unico, telai e coprifili in legno verniciato al naturale con ferramenta in lega bronzata, maniglie come il mod. Futura collezione Dekor o consimili.

Le porte che aprono verso l'autorimessa al piano interrato saranno in lamiera metallica.

## INGRESSI - SCALE- ALTEZZE UTILI

Per ogni unità immobiliare è previsto un ingresso pedonale con videocitofono e serratura elettrica come stabilito dalla D.L. .

Le scale interne tra i diversi piani, poggianti su struttura in c.a., saranno rifinite con pedate ed alzate in marmo tipo "trani" spazzolato.

E' prevista la posa di canne di ventilazione per l'aspirazione degli eventuali bagni ciechi e cucine.

Ogni unità immobiliare avrà una buca per le lettere posta presso l'ingresso del lotto.

I riquadri dei portoncini d'ingresso saranno paramano, o intonaco, o pietra.

I locali abitabili interni alle unità immobiliari, quali le camere, soggiorno avranno un'altezza utile di 2.70 mt. e le aree a servizi quali e cucina, bagni e disimpegni potranno avere un'altezza media di 2.40 mt. per eventuali passaggi di impianti tecnologici.

## RIVESTIMENTI E PAVIMENTI

Il pavimento del soggiorno, camere da letto e del disimpegno sarà con piastrelle in gres porcellanato o ceramica 40x40, come da campionatura posate in quadro con giunto.

I bagni saranno rivestiti su tutte le pareti con piastrelle di gres porcellanato o ceramica per l'altezza di mt. 1,20, mentre all'interno della doccia sarà rivestito fino ad una altezza fino a 2 mt, con piastrelle 20x20 o 20x25, come da campionatura. I pavimenti dei bagni saranno se possibile eseguiti con le stesse piastrelle del rivestimento.

La cucina avrà le pareti attrezzate rivestite con piastrelle di gres porcellanato o ceramica 20x20 per l'altezza di mt. 1,6 circa come da campionatura, il pavimento della cucina sarà eseguito con piastrelle di ceramica monocottura 40x40, come da campionatura posate in quadro con giunto.

Gli zoccolini saranno tutti in legno tinta noce cm.6 circa.

I pavimenti delle cantine, box e locali tecnici saranno eseguiti in battuto di cemento al quarzo o altro materiale a scelta della D.L. .

I pavimenti dei marciapiedi saranno eseguiti in blocchetti autobloccanti in cls o materiale consimile a scelta della D.L.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IDRO-SANITARIO

Il progetto è stato redatto nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti nonché delle normative tecniche relative agli impianti idro-termo-sanitari e di climatizzazione.

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto termico sarà realizzato per le parti abitabili, effettuando le seguenti scelte:

- impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è a gestione autonoma e produzione del calore con la fornitura di monoblocco Junkers Cerapur con caldaia a condensazione con bruciatore a gas METANO di tipo omologato incorporato nella caldaia di potenzialità sufficiente per le esigenze dell'impianto, secondo le normative vigenti;
- sistema a pannelli radianti a pavimento e nei bagni (nella superficie abitabile) ad integrazione se necessario è previsto un termoarredo tipo *novo* della IRSAP [120x60] a bassa temperatura;
- La centrale termica sarà fornita con regolazione indipendente: n.1 cronotermistato per ogni piano abitabile (o sensore di temperatura collegato alla eventuale centralina domotica);
- La distribuzione dell'acqua calda realizzata dal bruciatore ai collettori agli elementi riscaldanti, con tubazioni in multistrato di diametro adeguato rivestite con guaina isolante in materiale sintetico espanso.
- Si valuta se sostituire la generazione del calore con un impianto a pompa di calore per il riscaldamento/raffrescamento e la distribuzione con diffusori puntuali negli ambienti riscaldati/raffrescati.

### IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Per l'edificio in progetto è previsto un sistema di distribuzione del tipo a pressione proveniente direttamente dall'acquedotto ed intercettabile all'ingresso del lotto.

L'intero impianto idrico-sanitario sarà quindi composto da:

- rete di alimentazione con tubazioni in acciaio tipo mannesmann zincato dall'acquedotto comunale sino al contatore dell'azienda erogatrice;
- rete secondaria dal contatore, sino al contatore privato di ogni unità immobiliare, con tubazioni in polietilene multistrato;
- rete per la distribuzione interna all'unità immobiliare agli alloggi con tubazioni tipo acquaterm PPR sino agli apparecchi erogatori.
- rete di scarico verticale ed orizzontale in Geberit o materiali equivalenti;

Le tubazioni dell'acqua calda saranno coibentate, negli spessori conformi alla normativa vigente sui consumi energetici.

A completamento dell'impianto sarà installato un accumulo pre-riscaldato da un numero di pannelli solari (norme UNI/TS 11300-2) posti sulla copertura di idoneo orientamento e la predisposizione di un apparecchio addolcitore.

La cucina sarà predisposta per la posa del lavello, del lavastoviglie, della cucina a gas con specifica aerazione.

I bagni avranno di massima gli attacchi delle apparecchiature segnate in disegno, tutte servite di acqua calda e fredda, meno il wc. .

Per il bagno principale:

- vasca da bagno in vetro resina 160x70 con miscelatore *meccanico* o piatto doccia;
- sanitari in porcellana colore bianco vetro china della IDEAL STANDARD - Serie New Tesi o consimile: lavabo su colonna di circa 65/70 cm e bidet, vaso W.C., con sedile in plastica pesante e cassetta ad incasso Geberit per cacciata d'acqua o altra equivalente,
- rubinetteria con miscelatore meccanico monocomando della IDEAL STANDARD - Serie *ceraplan*;

Per l'eventuale secondo bagno:

- piatto doccia con miscelatore *meccanico*;
- sanitari in porcellana colore bianco vetro china della IDEAL STANDARD - Serie New Tesi (no filo muro), o consimile: lavabo su colonna di circa 65/70 cm e bidet, vaso W.C., con sedile in plastica pesante e cassetta ad incasso Geberit per cacciata d'acqua o altra equivalente,
- rubinetteria con miscelatore meccanico monocomando della IDEAL STANDARD - Serie *ceraplan* o consimile;

La predisposizione per la lavatrice è prevista a scelta in un bagno o nella parete attrezzata della cucina.

Il piano terreno, o un balcone, sarà fornito di una presa di acqua esterna.

## IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

La predisposizione dell'impianto di condizionamento prevede:

- gli attacchi per la macchina refrigeratrice, posta nel cortile antistante l'autorimessa o altro spazio scelto della D.L.,
- gli attacchi n. 2 split (n.1 per ogni piano) posti sopra la porta del soggiorno e del disimpegno verso le camere,
- le tubazioni di A/R tra la macchina refrigeratrice e gli split comprese le tubazioni di raccolta della condensa.

## IMPIANTO DISTRIBUZIONE DEL GAS

Ogni unità immobiliare sarà allacciata all'impianto esterno del gas METANO nei modi e nei termini previsti dalla Società erogatrice (escluso contatore). Viene predisposta l'eventuale elettrovalvola di controllo del gas per la cucina.

Il costo di realizzazione della rete di approvvigionamento del Gas fino ai contatori particolari, è diviso in per le unità immobiliari che ne fanno uso.

L'impianto delle unità immobiliari comprende tutte le condutture necessarie per la conduzione del gas dal contatore posto all'esterno ai punti di utilizzo.

I tubi delle condutture saranno in rame per le parti interne agli alloggi, secondo quanto richiesto dalle norme e dalla Società erogatrice.

#### IMPIANTO ELETTRICO

Ogni alloggio sarà allacciato alle linee elettriche nei modi e nei termini previsti dalla Società erogatrice (escluso contatore).

Ogni unità immobiliare sarà munita di un apparecchio video-citofono con microtelefono ad aggancio o consimile con pulsante apriporta all'interno per l'apertura del ingresso pedonale condominiale.

L'impianto elettrico è del tipo incassato con tubi dei diametri necessari di plastica.

I frutti saranno della Ditta BTicino serie *Living* o consimili, **con placche in polimero colorate**.

Il **soggiorno** avrà un centro volta deviato, tre prese luce (10-16A), di cui una comandata, ed una presa unel (16A) per applicazioni domestiche.

La **cucina** sarà munita di centro volta e quattro prese unel (16A) per applicazioni domestiche, una bi-presa (16A) ed una unel (16A) ad altezza del piano di lavoro, un punto luce a parete.

Le **camere da letto** saranno munite di centro volta, tre prese luce (10-16A) ed una unel (16A).

I **disimpegni** ed eventuali **ripostigli** avranno ognuno un punto luce, se necessario deviato.

I **bagni** avranno un centro volta, una presa di 10-16A, un punto luce a parete.

I **locali di sgombero**, tipo tavernetta al piano interrato o sottotetto non abitabile, avranno un centro volta, tre prese di (10-16A).

Nel locale dove sarà prevista la lavatrice sarà fornita una presa forza aggiuntiva (16A).

Il locale cantina sarà munito di una presa (16A) e punto luce.

All'**esterno** è prevista un punto luce sopra il portoncino d'ingresso, un punto luce nella loggia ed una presa forza comandata(16A).

#### IMPIANTO ANTENNA TV E TELEFONICO

Ogni villetta sarà predisposta all'antenna TV terrestre e satellitare e sarà fornito della predisposizione per almeno 1 presa TV per il soggiorno, cucina, le camere e locale tavernetta.

Ogni alloggio sarà fornito di prese del telefono/Lan in soggiorno, una per ogni camera compresa la cucina e locale tavernetta.

#### DOMOTICA (predisposizioni automazioni)

Descriviamo la domotica come un sistema di automazione di più servizi comandati da un'unica centrale che gestisce differenti eventi/funzioni tra le quali ricordiamo: l'impianto antintrusione, il controllo della temperatura, la sicurezza (perdite gas ed acqua), sovraccarichi nella tensione elettrica, home theatre, ecc. .

Si fornisce la predisposizione dell'antintrusione (sirena, selettore, un sensore volumetrico per ogni piano, sensori perimetrali) e si fornisce il controllo della temperatura.

#### LOCALI SOTTOTETTO

Il piano sottotetto è un locale accessorio non abitabile: saranno eseguiti i muri perimetrali, opportunamente isolati termicamente, i muri perimetrali saranno rifiniti lisci con intonaci premiscelati.

Il solaio di copertura sarà realizzato in legno opportunamente isolato termicamente e ventilato.

Il locale verrà eventualmente illuminato con n. 1 finestra verticale come descritto nel progetto autorizzato ed eventualmente n. 1 finestra da tetto tipo velux o consimili ad apertura manuale nel rispetto delle autorizzazioni delle competenti Autorità.

Il pavimento del locale sottotetto è il solaio grezzo con le opportune predisposizioni degli impianti termici ed elettrico al piano sottotetto.

#### DECORAZIONI

Tutte le pareti esterne (facciate, recinzioni, ecc.) saranno consegnate decorate secondo le modalità decise dalla D.L. in corso d'opera.

#### BOX

Le autorimesse private al piano interrato avranno i pavimenti delle rampe di discesa e degli spazi di manovra eseguiti in battuto di cemento al quarzo o autobloccanti. Ogni locale sarà fornito di una porta a bilico [tipo FIS linea Artic modello Igloo o consimile con la struttura del manto apribile in acciaio, costituito da pannelli sandwich coibentati] ed avrà il pavimento eseguito in battuto di cemento al quarzo, o in base alle disposizioni della D.L.

Ogni autorimessa sarà fornito di un punto luce ed una presa.

La soletta di copertura dei box e delle zone di manovra saranno in cemento a vista o in base alle disposizioni della D.L. L'impermeabilizzazione dei locali sarà eseguita a regola d'arte con le dovute pendenze, per evitare le possibili infiltrazioni d'acqua.

#### RECINZIONI -SISTEMAZIONI ESTERNE

La recinzione verso la strada consortile o pubblica sarà eseguita con un muretto in c.a. a vista con sovrastante recinzione metallica in base alle disposizioni della D.L (altezza totale circa mt. 1,70).

La recinzione verso la strada condominiale sarà eseguita con un muretto in c.a. a vista con sovrastante recinzione metallica (altezza della recinzione metallica a monte delle strade circa mt. 1,00 ed a valle della strada circa mt. 1,20) in base alle disposizioni della D.L.

L'accesso pedonale sarà praticato sulla strada attraverso un cancelletto in ferro. Le villette avranno accesso carraio diretto sulla strada con il cancello in ferro ad uno o due battenti, predisposto per la eventuale apertura motorizzata.

Tutti gli spazi liberi nel cortile saranno sistemati a verde con la presenza di alberi di media grandezza, come da prescrizione del PEC suddetto, secondo le indicazioni della D.L. .

Cordoli in cls pressato e/o muretti in c.a.e/o siepi e/o rete metalliche plastificate potranno delimitare le zone a verde ed i confini di proprietà di ciascuna villetta e creare per ragioni tecniche, terrapieni e gradoni in base alle disposizioni della D.L. .

#### STRADA CONSORTILE O CONDOMINIALE E OPERE DI URBANIZZAZIONI INTERNE AL PEC

La strada consortile o condominiale e posteggi lungo la strada saranno eseguiti in base alle disposizioni delle Autorità Comunali e della D.L.

Sulla pista formata dalla massiciata di spessore cm. 40 circa di naturale rullato saranno posati blocchetti autobloccanti carrabili in cls.

Nella strada condominiale saranno poste in opera le fognature bianca, nera e acquedotto serventi tutte le unità immobiliari previste da PEC. Le fognature avranno le pendenze, i diametri, i pozzi d'ispezione e di raccolta necessaria ad un buon funzionamento.

Nella sede stradale in base alle disposizioni delle Società erogatrici saranno pure poste in opera la tubazione del gas e le linee elettriche e telefoniche di servizio a tutte le unità immobiliari del PEC.

L'illuminazione della strada condominiale sarà eseguita con la posa di punti luce su pali in posizione opportuna per una buona illuminazione della strada.

L'esecuzione di tutte le opere stradali, tubazioni e condutture necessarie saranno eseguite contemporaneamente alla costruzione delle villette. In particolare si cercherà di dare agibile la strada e funzionanti le urbanizzazioni interne man mano che saranno consegnate le villette ultimate nelle parti essenziali ed abitabili. Le opere di rifinitura ed ultimazione delle strade saranno eseguite entro mesi sei dalla ultimazione e consegna dell'ultima villetta, salvo causa di forza maggiore.

---

#### GESTIONE SCELTE DI MATERIALI DIVERSI DAL CAPITOLATO

La D.L. nella corretta esecuzione della costruzione può, a suo insindacabile giudizio, recepire dal promissario acquirente alcune modifiche nella distribuzione dei muri interni e degli impianti che non compromettano la statica dell'edificio, Leggi e Regolamenti attualmente in vigore.

Il Promissario acquirente deve fornire un esecutivo (scala 1:50, 1:20) con tutte le specifiche richieste.

In alternativa la D.L. è disponibile a definire le modifiche con un numero MAX di n. 3 incontri di 1 ora per la disposizione muraria, di n. 3 incontri di 1 ora per l'impianto idro-sanitario, termico e gas, di n. 3 incontri di 1 ora per l'impianto elettrico e domotica, di n. 2 incontri di 1 ora per la definizione di pavimenti e rivestimenti. In caso di ulteriori incontri per la definizione delle modifiche la D.L. ha facoltà di richiedere un rimborso orario (es. nel 2015: 40€/h).

Il Promissario acquirente ha la possibilità, ad insindacabile giudizio della D.L., di scegliere alcune varianti di alcuni materiali presso i fornitori che verranno indicati dalla Parte acquirente. Per ogni modifica si definirà il maggior costo dal prezzo di listino del materiale richiesto diminuito di una quota percentuale di MAX 15% dal quale verrà dedotta una quota del materiale di capitolato.

#### PROCESSO LAVORATIVO E GARANZIE

Ogni lavoro sarà eseguito con la massima cura ed il termine di consegna è quello stabilito dal Preliminare di vendita sottoscritto. In caso in cui l'acquirente facesse delle varianti che modifichino le scelte di finizione, il termine di consegna rispetto al capitolato sottoscritto, potrebbe variare sia in funzione del tempo di scelta dell'acquirente che per la difficoltà a reperire il materiale scelto o la diversa messa in opera e sarà valutato al momento dalla Parte Promittente Venditrice.

Se la parte Promissaria Acquirente ritarda, per più di venti giorni la definizione delle scelte dei materiali di finizione e di conseguenza si interrompe il processo edilizio, la Parte Promittente Venditrice si riserva di chiedere un indennizzo per il fermo cantiere.

La Proprietà si riserva, in base alle disposizioni della D.L., di mutare a proprio giudizio i materiali o procedimenti sopra indicati con altri di buona qualità. Si riserva altresì di apportare a tutto quanto progettato, qualsiasi modifica anche in volumi e superfici coperte e programma di lavori: così pure la zona a prato sarà eseguita a giudizio insindacabile della venditrice e con successivo mantenimento a carico dell'Acquirente (Condominio).

Il compratore consente alla Proprietà o chi per essa, l'accesso ai locali acquistati qualora ciò si rendesse necessario per l'esecuzione di opere comunque relative ad altre unità immobiliari (porzioni di stabile).

Quanto venduto sarà composto di opere eseguite con buona diligenza da ricollegarsi al tipo di casa della zona in cui è costruita e con le conseguenti tolleranze.

La Proprietà dà garanzia per due anni, a partire dalla consegna delle chiavi, per i difetti che si riscontrassero in quanto non riconoscibili al momento della consegna delle chiavi (perdite di acqua, lesioni gravi non imputabili al normale assestamento del terreno, ecc. ) e non effetto di danneggiamenti dolosi o colposi anche di terzi. Detta garanzia si esplicherà sistemando le opere compromesse che erano a suo tempo state eseguite dalla parte promittente, senza altri indennizzi di sorta.

Non è concessa invece alcuna garanzia per i vizi riconoscibili al momento della consegna delle chiavi e non denunciati contestualmente alla venditrice.

La Proprietà si riserva di modificare, chiudere o aprire prese d'aria alle cantine e box secondo le prescrizioni dei VV.FF. onde ottenere un eventuale nulla-osta.

La Proprietà s'impegna ad eseguire i lavori con la massima cura come sopra descritti, rifiniti in ogni loro parte, intendendosi che dovranno essere consegnati "chiavi in mano", con la sola esclusione dei contributi di allacciamento (ENEL, GAS, ACQUEDOTTO, FOGNATURA, TELECOM) che saranno a carico dei singoli acquirenti. La quota corrispondente ad ogni unità immobiliare sarà pari all' 1% del prezzo di compravendita dell'unità immobiliare stabilito nel preliminare di vendita da pagarsi al momento della consegna.